

## INFORMACJA DOT. TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD BUDOWNICTWO JEDNO I WIELORODZINNE W GMINIE PRUDNIK

### A. Analiza istniejących zasobów mieszkaniowych.

W stanie istniejącym na terenie miasta i gminy jest 10 607 mieszkań; z tego 8 754 w Prudniku i 1 853 mieszkań na terenie wiejskim.

Analizą objęto okres od 2002r. do 2015r. Aktualne wskaźniki mieszkaniowe są bardzo korzystne. W 2015r. na 1 mieszkanie przypadało 2,61 osób. Korzystny obraz sytuacji mieszkaniowej pogarsza wiek budynków mieszkalnych i niepełne ich wyposażenie w instalacje.

Zasoby mieszkaniowe w latach 2002-2015 Ogółem	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Mieszkania	10 119	10 236	10 247	10 261	10 300	10 309	10 349
lżby	36 317	36 784	36 838	36 909	37 054	37 102	37 295
powierzchnia w m <sup>2</sup> uż. mieszkań	692 145	704 193	705 643	707 651	711 828	713 080	718 836
<b>Miasto</b>							
Mieszkania	8 374	8 462	8 471	8 485	8 522	8 528	8 564
lżby	28 125	28 420	28 467	28 530	28 659	28 690	28 857
powierzchnia użytkowa mieszkań	518 398	525 796	527 091	528 947	532 704	533 624	538 768
<b>Wieś</b>							
Mieszkania	1 745	1 774	1 776	1 776	1 778	1 781	1 785
lżby	8 192	8 364	8 371	8 379	8 395	8 412	8 438
powierzchnia w m <sup>2</sup> uż. mieszkań	173 747	178 397	178 552	178 704	179 124	179 456	180 068
Ogółem	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Mieszkania	10 362	10 522	10 530	10 548	10 573	10 587	10 607
lżby	37 377	38 389	38 448	38 555	38 710	38 813	38 932

<i>powierzchnia w m2 uż. mieszkań</i>	721 396	742 215	743 812	746 385	750 229	752 957	756 294
<b>Miasto</b>							
<i>Mieszkania</i>	8 575	8 716	8 719	8 728	8 740	8 745	8 754
<i>Izby</i>	28 925	29 596	29 627	29 681	29 754	29 799	29 849
<i>powierzchnia w m2 uż. mieszkań</i>	540 869	553 194	553 961	555 396	557 289	558 323	559 901
<b>Wieś</b>							
<i>Mieszkania</i>	1 787	1 806	1 811	1 820	1 833	1 842	1 853
<i>Izby</i>	8 452	8 793	8 821	8 874	8 956	9 014	9 083
<i>powierzchnia w m2 uż. mieszkań</i>	180 527	189 021	189 851	190 989	192 940	194 634	196 393

<i>Wskaźniki</i>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>
<i>przeciętna powierzchnia użytkowa w m2 na 1 mieszkania</i>	68,4	68,8	68,9	69,0	69,1	69,2	69,5
<i>przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę</i>	23,1	23,6	23,7	23,9	24,2	24,3	24,7
<i>mieszkania na 1000 mieszkańców</i>	-	342,6	344,5	346,4	349,7	352,0	355,6
<i>przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu</i>	-	3,59	3,60	3,60	3,60	3,60	3,60
<i>przeciętna liczba osób na 1</i>	-	2,92	2,90	2,89	2,86	2,84	2,81

mieszkanie							
przeciętna liczba osób na 1 izbę	-	0,81	0,81	0,80	0,79	0,79	0,78
<b>Wskaźniki</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
przeciętna powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> na 1 mieszkania	69,6	70,5	70,6	70,8	71,0	71,1	71,3
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	24,9	26,0	26,2	26,5	26,8	27,1	27,4
mieszkania na 1000 mieszkańców	357,3	368,9	371,0	374,3	378,2	380,3	383,7
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	3,61	3,65	3,65	3,66	3,66	3,67	3,67
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	2,80	2,71	2,70	2,67	2,64	2,63	2,61
przeciętna liczba osób na 1 izbę	0,78	0,74	0,74	0,73	0,72	0,72	0,71

### **B. Strategia mieszkaniowa**

*Właściwa ocena potrzeb mieszkaniowych jest istotna przede wszystkim w aspekcie gospodarki terenami w gminie. Zarówno niedobór, jak nadmiar terenów powoduje zajmowanie ich w przypadkowej kolejności, prowadzić może do rozproszenia zabudowy i nieefektywnego wykorzystania infrastruktury.*

*W przewidywaniach dotyczących potrzeb mieszkaniowych należy uwzględnić szereg czynników, w tym prognozowane zmiany demograficzne w gminie, rozgęszczenie istniejących zasobów mieszkaniowych. Strategię mieszkaniową (do roku 2030) określono w studium w odniesieniu do następujących głównych celów:*

- 1. zabezpieczenie nowych terenów mieszkaniowych w ramach zwartej zabudowy wsi oraz utrzymanie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy wg bilansu terenów mieszkaniowych określonych w rozdz. 4,*
- 2. doprowadzenie istniejących zasobów mieszkaniowych (we wszystkich sektorach własnościowych), do stanu odpowiadającego współczesnemu poziomowi cywilizacyjnemu, tak pod względem wyposażenia, jak też parametrów eksploatacyjnych. Dla osiągnięcia tego celu wymagane jest w budynkach nadających się do modernizacji w ramach remontów, względnie przebudowy zapewnienie: energooszczędności (z wykorzystaniem technik termorenowacji), trwałości i estetyki, funkcjonalności,*

współczesnego standardu wyposażeniowego, dostępności dla niepełnosprawnych (w miarę potrzeb i możliwości technicznych).

3. zapewnienie mieszkań tym rodzinom, które nie są w stanie same opłacić kosztów pozyskania, względnie wynajęcia mieszkania.

### **C. Bilans terenów pod zabudowę mieszkaniową -Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę**

Uwzględniając prognozy demograficzne na 2030r. i analizy ekonomiczne, społeczne, środowiskowe określone w uwarunkowaniach oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oszacowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

1. Analiza demograficzna przeprowadzona o prognozy GUS wykazała przewidywany spadek zaludnienia gminy do poziomu 24 350 mieszkańców w 2030r.
2. Istniejące zasoby mieszkaniowe w gminie to 10 607 mieszkań, przy wskaźniku zagęszczenia na poziomie 2,61 osoby na mieszkanie.
3. Z analiz społecznych i ekonomicznych nie wyklucza się, żeby w gminie mogło nastąpić w najbliższych latach ożywienie gospodarcze, które mogłoby zapobiec zjawisku niżu demograficznego.
4. Z uwarunkowań środowiskowych nie wynikają zagrożenia dla środowiska naturalnego w gminie, które mogłyby determinować realizację zabudowy mieszkaniowej.
5. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową zabudowę wyliczono wg zbliżonego do stanu istniejącego wskaźnika 2,6 osoby przypadające na 1 mieszkanie oraz w oparciu o współczynnik 1,3 (związany z niepewnością procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%).
6. Dla prognozowanej liczby mieszkańców wraz ze zwiększeniem zapotrzebowania o 30% program mieszkaniowy wynosi 12175 mieszkań. Uwzględniając istniejące zasoby mieszkaniowe zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w skali gminy oszacowano na 1568 mieszkań.
7. Do dalszych analiz przyjęto 1570 mieszkań.

W obowiązujących planach, które zostały sporządzone dla miasta oraz terenów przewidzianych pod zabudowę jednostek wiejskich, z wyłączeniem wsi Wierzbiec i Czyżowice, wyznaczone zostały nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową o łącznej powierzchni 457,29ha, z tego w mieście 92,04 ha. Pod zabudowę zagrodową wyznaczono 64,8% wszystkich terenów, pod zabudowę jednorodziną 32,1%, a pod zabudowę wielorodziną 3,1%.

Przyjmując ustalenia obowiązujących planów, z korektą wynikającą ze zgłoszonych wniosków i analiz chłonności w poszczególnych miejscowościach, wyznaczono nowe tereny w zwartej zabudowie (we wsiach nie posiadających MPZP) łączny bilans nowych terenów oszacowano na 455,02 ha, z tego:

- pod zabudowę zagrodową – 280,50 ha,
- pod zabudowę jednorodziną– 159,06 ha.
- pod zabudowę wielorodziną – 15,46 ha.

Dla oszacowanie potencjalnych możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej przyjęto następujące wielkości działek i wskaźniki:

- pod zabudowę zagrodową – 0,30 ha,
- pod zabudowę jednorodziną – 0,15 ha,
- w zabudowie wielorodzinnej – 90-100 mieszkań na 1ha.

W oparciu o w/w przeznaczenie terenów i założone wskaźniki potencjalne możliwości realizacji programu mieszkaniowego wynoszą 3545 mieszkań, z tego 26% w zabudowie zagrodowej (935 mieszkań), 44% w zabudowie wielorodzinnej (1550 mieszkań) i 30% w zabudowie jednorodzinnej (1060 mieszkań).

Wyznaczone tereny są zgodne z utrwaloną strukturą zabudowy mieszkaniowej (w mieście – wielorodzinna i jednorodzinna, na wsi – zagrodowa, jednorodzinna).

W świetle wcześniej wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (1570 mieszkań) i potencjalnych możliwości realizacji programu mieszkaniowego (3545 mieszkań)

**nie zachodzi konieczność wyznaczania na obszarze gminy dodatkowych nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową.**

Bilans wyrażony w powierzchni użytkowej nowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy kształtuje się następująco:

- 130902 m<sup>2</sup> pow. uż. w zabudowie zagrodowej,
- 83484 m<sup>2</sup> pow. uż. w zabudowie wielorodzinnej,
- 116640 m<sup>2</sup> pow. uż. w zabudowie jednorodzinnej.

W bilansie przyjęto jednostkowy wskaźnik 140 m<sup>2</sup> pow. uż. w zabudowie zagrodowej i 110 m<sup>2</sup> pow. uż. w zabudowie jednorodzinnej, 60 m<sup>2</sup> pow. uż. w zabudowie wielorodzinnej.

**Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę**

Przyjmując szacunkową strukturę nowej zabudowy dostosowaną do wyliczonego zapotrzebowania na mieszkania do 2030r.:

- |                             |                     |
|-----------------------------|---------------------|
| -w zabudowie zagrodowej     | 15% (235 mieszkań), |
| -w zabudowie wielorodzinnej | 35% (550 mieszkań), |
| -w zabudowie jednorodzinnej | 50% (785 mieszkań), |

należy odpowiednio zabezpieczyć tereny pod zabudowę o łącznej powierzchni 194,3 ha; w tym:

- |                             |            |
|-----------------------------|------------|
| -pod zabudowę zagrodową     | 70,5 ha    |
| -pod zabudowę wielorodzinną | 6,1 ha     |
| -pod zabudowę jednorodzinną | 117,7 ha . |

Z analizy poniższej tabeli wynika, że szacowana powierzchnia użytkowa nowej zabudowy w ramach terenów zwartej zabudowy i objętych planami miejscowymi jest większa od maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę:

W skali gminy nie zachodzi konieczność wyznaczania terenów dla nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami objętymi planami miejscowymi (po wprowadzonych korektach). Na obszarze wsi nie objętych planami miejscowymi tereny nowej zabudowy ogranicza się tylko do obszarów zwartej zabudowy.

**D. Wnioski końcowe:**

Gmina Prudnik realizując program rozwoju mieszkalnictwa zgłosiła swój akces do programu „Mieszkanie +” w ramach którego przewiduje się budowę ok. 200 mieszkań po lewej stronie ulicy Skowrońskiego /tereny gminne/. Rozwijanie zabudowy zagrodowej na wsi nie jest zadaniem gminnym stąd nie jest brane pod uwagę w planach realizacyjnych. Na dzień dzisiejszy gmina dysponuje terenem pod ok. 50 działek budowlanych pod zabudowę jednorodzinną. 10 działek jest wyznaczonych geodezyjnie i szacunkowo do sprzedaży, 28 działek jest wyznaczonych w planie miejscowym a 12 do 16 działek można uzyskać kosztem terenów zabudowy wielorodzinnej przy zmianie planu miejscowego miasta Prudnika. Średnia sprzedaż działek zabudowy jednorodzinnej w ciągu roku oscyluje w granicach 5 działek. Zabudowa jednorodzinna może być również realizowana przez inne podmioty.

**BURMISTRZ**  
mgr inż. Franciszek Fejdych